



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Gravataí

LEI Nº 3.694, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2015.

Dispõe sobre a regularização de edificações irregulares ou clandestinas contrárias ao Plano Diretor ou Código de Edificações.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GRAVATAÍ.

FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto no art. 58, inciso IV, da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a regularizar as edificações construídas clandestinamente e/ou em desacordo com o projeto aprovado, contrárias ao Plano Diretor ou Código de Edificações, desde que atendidas às condições estabelecidas nesta lei.

§ 1º Considera-se clandestina a construção ou ampliação de edificações executadas sem aprovação dos setores competentes da Prefeitura Municipal.

§ 2º Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o projeto aprovado.

Art. 2º Somente serão regularizadas as edificações que tenham sido concluídas até a data de publicação da presente lei, desde que identificadas através da imagem aerofotogramétrica de 04.02.2015 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDUR.

§ 1º As edificações deverão estar localizadas em área regular e não possuir impedimentos quanto ao Código Civil, em especial no tocante ao Direito de Vizinhança.

§ 2º A Prefeitura poderá, a qualquer tempo, determinar vistoria do imóvel para decisão do pedido de regularização, bem como exigir obras de adequação para garantir a segurança, higiene, salubridade e a habitabilidade da edificação.

§ 3º A regularização das edificações não implicará no reconhecimento do uso praticado e deverá obedecer aos procedimentos vigentes para o devido licenciamento.

§ 4º Somente será admitida a regularização de edificações com usos permitidos no zoneamento regulado pela legislação vigente.

Art. 3º Poderão ser regularizadas de forma precária, desde que o proprietário se obrigue, mediante termo lavrado e gravado na matrícula do imóvel, a demolir, às suas expensas, quando assim lhe for exigido pelo Município, as edificações:

I. Situadas em áreas de recuos frontais obrigatórios;

II. Situadas em áreas onde existe previsão legal de futuro alargamento de logradouros.



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Gravataí

Parágrafo único. As edificações referidas nos incisos acima não geram qualquer direito subjetivo à indenização ou retenção por benfeitorias.

Art. 4º A regularização das edificações enquadradas nas situações abaixo descritas, além do atendimento às disposições desta lei, dependerá de prévia anuência ou autorização do órgão competente:

- I. Tombadas, preservadas ou contidas em perímetro de área tombada;
- II. Ao longo de das faixas de domínio de rodovias estaduais e federais;
- III. Que abriguem atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

Art. 5º Não serão passíveis de regularização para os efeitos desta lei, as edificações que:

- I. Estejam localizadas em áreas de preservação ambiental, instituídas e protegidas pela legislação ambiental vigente;
- II. Estejam edificadas em logradouros ou áreas públicas, ou que avancem sobre eles, à exceção dos prédios públicos;
- III. Com infração dos direitos de vizinhança;
- IV. Estejam situadas em faixas não edificáveis junto a rios, córregos, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão, oleodutos e gasodutos;
- V. Estejam “*sub judice*” em ações relacionadas à execução de obras irregulares ou clandestinas;
- VI. Que não atendam as normas e legislações de acessibilidade.

Parágrafo único. A regularização das construções sobre as quais haja questionamento na Justiça envolvendo direitos de vizinhança ou outros ficará condicionada a acordo ou decisão final da ação respectiva.

Art. 6º A regularização das edificações clandestinas ou irregulares deverá ser realizada através de requerimento à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDUR, instruído de documentos e procedimentos a serem regulamentados através de Decreto Municipal.

Art. 7º O procedimento de regularização das edificações poderá sujeitar o interessado à celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Município (§ 6º do art. 5º da Lei nº 7.347/85), em garantia ao cumprimento de eventuais obrigações.



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Gravataí

CAPÍTULO II

DAS MULTAS E CONTRAPARTIDAS FINANCEIRAS

Art. 8º Considera-se infrator, para os efeitos desta Lei, o proprietário do imóvel ou possuidor a qualquer título, que houver construído de forma irregular, nos termos do art. 1º desta lei.

Art. 9º Para regularização das edificações, nos termos desta Lei, o interessado recolherá aos cofres públicos multa correspondente a infração mais contrapartida financeira previstas no Anexo I.

§1º A aplicação da multa e contrapartida financeira prevista no caput deste artigo não exclui multas anteriormente aplicadas;

CAPÍTULO III

ORIGEM E APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Art. 10 Os recursos oriundos das multas e contrapartidas financeiras e as despesas relativas correrão em dotação orçamentária própria, a ser aberta por crédito especial, obedecendo a sua aplicação as normas gerais de direito financeiro.

Art. 11 Os recursos serão aplicados em:

- I. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- II. Manutenção e reconstrução da malha viária existente;
- III. Implementação de projetos inovadores que busquem melhorar técnicas e reduzir custos de obras e serviços públicos;
- IV. Integração de investimentos em saneamento, implantação de infraestrutura básica e equipamentos comunitários com projetos habitacionais;
- V. Equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI. Aquisição e desapropriação de imóveis destinados à mobilidade urbana e serviço público;
- VII. Ações vinculadas a fiscalização de obras.



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Gravataí

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 O Poder Executivo Municipal no prazo máximo de 12 (doze) meses criará o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que fará a gestão dos recursos oriundos desta Lei e de outros porventura estabelecidos, que regulará suas competências e a forma de administração.

Parágrafo único. Na impossibilidade de criar o Fundo no prazo estabelecido no *caput*, o Executivo Municipal ficará impedido de utilizar os recursos descritos no artigo 10 a partir daquele prazo até a sua implementação.

Art. 13 A regularização de que cuida esta Lei não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito da propriedade ou posse, das dimensões e da regularidade do lote.

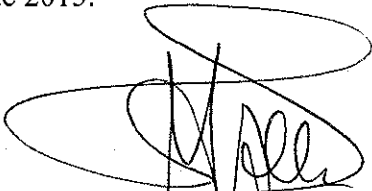
Art. 14 Eventuais isenções deverão ser requeridas na forma das legislações específicas.

Art. 15 A presente Lei será regulamentada por Decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 16 Fica revogada a Lei nº 2.680, de 08 de junho de 2007.

Art. 17 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL, em Gravataí, 04 de novembro de 2015.



MARCO ALBA,
Prefeito Municipal.

Registre-se e publique-se.



LUIZ ZAFFALON,
Secretário-Geral de Governo.

ANEXO I

PLANILHA DE INFRAÇÕES E PENALIDADES

INFRAÇÃO	IMPACTO URBANÍSTICO	MULTA (UFM)	CONTRAPARTIDA FINANCEIRA
Não Atende T.O. – Taxa de Ocupação	Médio	1000	75 UFM/m ² incidente
Não Atende I.A. – Índice de Aproveitamento	Médio	1000	75 UFM/m ² incidente
Não Atende Recuo Frontal Obrigatório	Alto	1250	100 UFM/m ² incidente
Não Atende Recuo Lateral Obrigatório	Médio	1000	75 UFM/m ² incidente

Observações:

Nas situações em que houver mais de uma infração, a multa será aquela de maior impacto urbanístico, ficando vedada a soma das multas; Relativamente às contrapartidas financeiras estas serão somadas, havendo mais de uma infração.

Redutor:

Para edificações exclusivamente residenciais unifamiliares, o valor resultante da soma da multa e as contrapartidas será multiplicado pelo índice de 0,25.

